

Gebäude- und Wohnungsbau 2001

Gebäude- und Wohnungsbestand Ende 2001

Grundeigentumswechsel 2001

- Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes
- Struktur des Wohnungsbestandes
- Entwicklung nach Stadtquartieren
- Aussichten für den Wohnungsbau 2002 auf Stadtgebiet
- Preise der im Freihandkauf umgesetzten Grundstücke

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	1
1. Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes	2
2. Struktur des Wohnungsbestandes	6
3. Entwicklung nach Stadtquartieren	8
4. Aussichten für den Wohnungsbau 2002 auf Stadtgebiet	12
5. Preise der im Freihandkauf umgesetzten Grundstücke	13
Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten	15

Allgemeiner Hinweis

Unter dem Titel <ANALYSEN> erscheinen jährlich acht bis zehn Berichte, herausgegeben von Statistik Stadt Zürich. Sie beinhalten Kommentare zu neuen statistischen Erhebungen und Ergebnissen, informieren über das Jahresgeschehen in den statistischen Sachgebieten Bevölkerung, Wohnungsbau, Hotellerie u.a. oder analysieren aktuelle statistische Themen.

Der Abonnementspreis beträgt Fr. 45.–, einschliesslich das Jahrbuch "Statistik Stadt Zürich" Fr. 80.–. Einzelne Berichte kosten Fr. 10.–, einzelne INFOS Fr. 5.–.

ISSN 1013-5847

Redaktion und Administration:

Statistik Stadt Zürich
Napfgasse 6, 8001 Zürich
E-mail: statistik@stat.stzh.ch
www.statistik-stadt-zuerich.info

Telefon 01 250 48 00
Telefax 01 250 48 29

Gebäude- und Wohnungsbau 2001

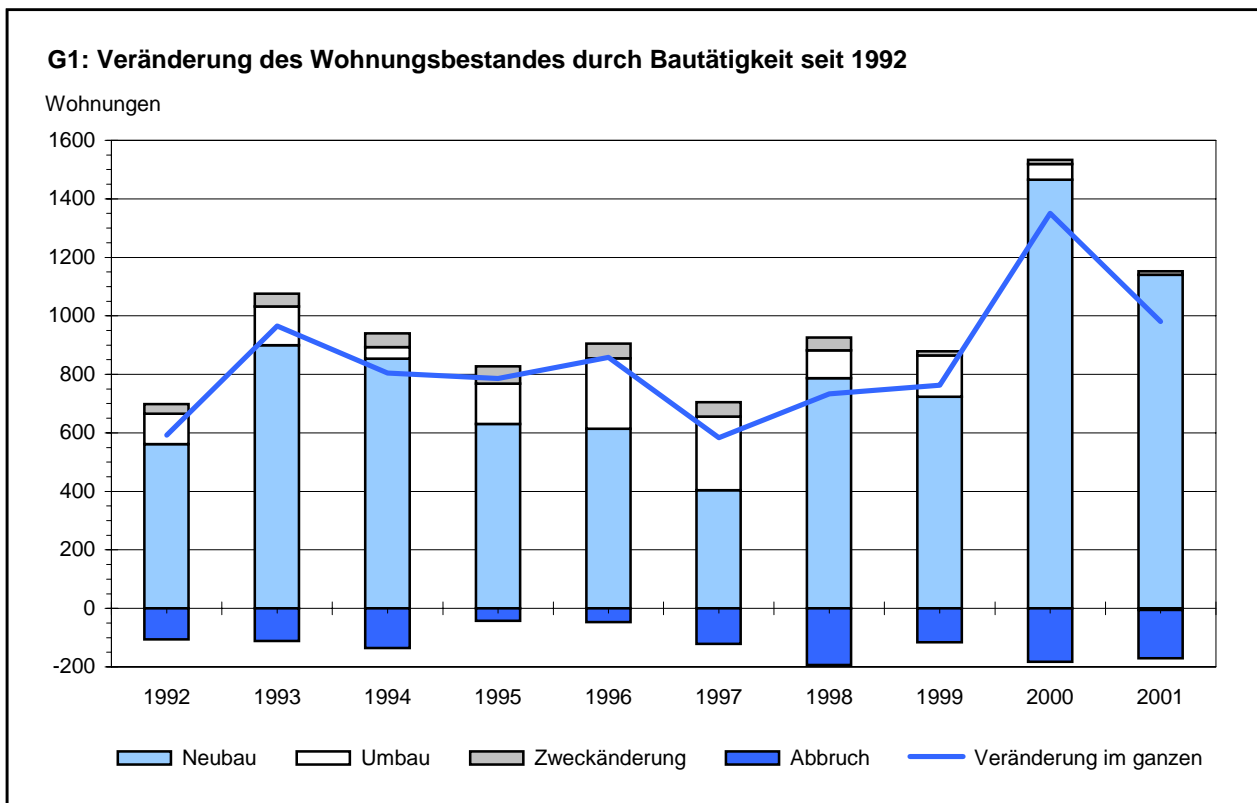
Gebäude- und Wohnungsbestand Ende 2001

Grundeigentumswechsel 2001

Im Jahre 2001 wurden rund 25 Prozent weniger, nämlich 1'140 Wohnungen erstellt. Im Vorjahr waren es noch 1'465. Seit 1991 war die Wohnungsproduktion insgesamt nie mehr so hoch gewesen (1'162). Vor allem dank der Neubautätigkeit nahm die Zahl der grösseren Wohnungen weiterhin überproportional zu: 51.3% der neu angebotenen Wohnungen verfügten über 4 Zimmer oder mehr (Ende 2001 hatten aber nur 28.9% aller Wohnungen in der Stadt mehr als 3 Zimmer).

In den letzten 5 Jahren hat sich der Wohnungsbestand um 4'667 Einheiten erhöht auf 188'596

Wohnungen. Am ausgeprägtesten war der Zuwachs im Quartier Escher Wyss (Zürich-West): Dort nahm der Wohnungsbestand innert Jahresfrist um 8.9% und in den letzten 5 Jahren gar um 40.1% zu. Angesichts der hohen Zahl der sich im Bau befindlichen Wohnungen wird sich der Bauboom wohl fortsetzen, auch wenn er nicht mehr so ausgeprägt ausfallen dürfte wie in den zwei letzten Jahren. Seit Anfang der achtziger Jahre war gesamtstädtisch nicht mehr eine so hohe Bautätigkeit registriert worden.



1. Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes

Das Berichtsjahr 2001 war weiterhin durch eine recht hohe Bautätigkeit geprägt. So wurden 178 neue Gebäude erstellt gegenüber 236 im Vorjahr bzw. 197 im zehnjährigen Durchschnitt. Wie Tabelle T2 zeigt, war die Zahl der grösseren Gebäude mit gemischter Nutzung mit 19 Einheiten und 355 Wohnungen besonders hoch (2000: 12 Ge-

bäude mit 200 Wohnungen). Weiterhin am höchsten war die Produktion von Mehrfamilienhäusern mit 73 Gebäuden (2000: 84), knapp gefolgt von 69 Gebäuden ohne Wohnungen (2000: 88). Im Berichtsjahr wurden nur 16 Einfamilienhäuser gebaut (2000: 44). Der Ende 2001 ausgewiesene Gebäudebestand von 54'685 umfasst auch alle unterir-

T1: Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes seit 1991

Jahr	Gebäude		Abbruch		Veränderung		Jahresendbestand	Veränderung zum Vorjahr in %
	Neubau	Nutzgebäude ¹	Wohngebäude	Nutzgebäude ¹	durch	durch		
	Wohngebäude		Bautätigkeit		Korrekturen ²			
1991	200	90	41	131	118	99	50 126	0.43
1992	86	102	57	98	33	84	50 243	0.23
1993	135	126	30	63	168	208	50 619	0.75
1994	136	93	43	96	90	236	50 945	0.64
1995	79	110	24	118	47	347	51 339	0.77
1996	72	66	23	91	24	362	51 725	0.75
1997	61	74	31	140	-36	622	52 311	1.13
1998	109	54	49	139	-25	597	52 883	1.09
1999	92	50	35	236	-129	720	53 474	1.12
2000	142	94	90	236	-90	717	54 101	1.17
Mittelwert 91-00	111	86	42	135	20	...	...	...
2001	108	70	89	160	-71	655	54 685	1.08
1992-1996	508	497	177	466	362	...	...	...
1997-2001	512	342	294	911	-351	...	...	...

Jahr	Wohnungen ³		Zweckänderung ⁵ (Saldo)	Abbruch	Veränderung		Jahresendbestand	Veränderung zum Vorjahr in %
	Neubau	Umbau ⁴ (Saldo)			durch	durch		
					Bautätigkeit	Korrekturen ²		
1991	1 162	21	-11	141	1 031	-23	178 982	0.57
1992	562	104	32	106	592	-197	179 377	0.22
1993	900	132	44	111	965	402	180 744	0.76
1994	854	39	47	135	805	464	182 013	0.70
1995	630	138	60	42	786	187	182 986	0.53
1996	614	241	50	47	858	85	183 929	0.52
1997	404	252	49	121	584	148	184 661	0.40
1998	787	95	44	193	733	23	185 417	0.41
1999	723	142	14	116	763	25	186 205	0.42
2000	1 465	54	14	182	1 351	31	187 587	0.74
Mittelwert 91-00	810	122	34	119	847	...	...	...
2001	1 140	-5	12	166	981	28	188 596	0.54
1992-1996	3 560	654	233	441	4 006	...	...	...
1997-2001	4 519	538	133	778	4 412	...	...	...

¹ Darunter auch Nutzbauten mit Wohnungen ² Infolge laufenden Datenbankbereinigungen und inhaltlichen Anpassungen werden stets Korrekturen am Gebäude- und Wohnungsbestand vorgenommen ³ Wohnung: Eine geschlossene bauliche Einheit von zusammenhängenden Räumen, die eine eigene Küche beinhaltet mit einer Mindestfläche von 4 m² in Ein- und von 6 m² in Mehrzimmern ⁴ Mit oder ohne Zweckänderung ⁵ Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume ohne bauliche Veränderung oder umgekehrt.

T2: Neuerstellte Gebäude und Wohnungen nach Gebäudeart, Ersteller, Finanzierung und Zonenart seit 1998

Merkmale	Gebäude 2001	Wohnungen				Wohnungen nach Zimmerzahl					
		2001	2000	1999	1998	1	2	3	4	5	6 u.m.
Im Ganzen	178	1 140	1 465	723	787	21	194	340	409	141	35
Nach Gebäudeart											
Einfamilienhäuser ¹	16	16	44	15	34	-	1	-	-	13	2
Mehrfamilienhäuser ¹	73	765	1 138	457	666	17	118	244	267	98	21
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen ²	19	355	200	235	87	4	75	94	140	30	12
Übrige Wohnhäuser ³	-	-	38	11	-	-	-	-	-	-	-
Nutzbauten mit Wohnungen	1	4	45	5	-	-	-	2	2	-	-
Reine Nutzbauten	69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nach Ersteller											
Natürliche Personen ⁴	51	245	590	257	315	7	44	70	78	29	17
Aktien- und übrige private Gesellschaften	38	250	202	251	72	-	30	73	106	40	1
Pensionskassen	11	79	452	14	5	6	10	6	37	19	1
Zusammen	100	574	1 244	522	392	13	84	149	221	88	19
Baugenossenschaften	28	229	209	136	367	6	32	55	90	31	15
Stadtgemeinde ⁵	17	70	-	-	-	-	8	24	28	10	-
Übrige ⁶	33	267	12	65	28	2	70	112	70	12	1
Vom Total: im Stockwerkeigentum	17	96	175	48	163	7	13	26	25	16	9
Nach Finanzierung											
Städtische	17	70	-	-	-	-	8	24	28	10	-
Übrige öffentliche	5	4	-	52	-	-	-	2	2	-	-
Mit öffentlicher Finanzbeihilfe	13	86	92	105	164	-	16	10	50	10	-
Ohne öffentl. Finanzbeihilfe	143	980	1 373	566	623	21	170	304	329	121	35
Nach Zonenart⁷											
Wohnzone 2	37	138	227	172	358	1	5	33	57	31	11
Wohnzone 3	45	277	302	264	366	2	55	91	98	25	6
Wohnzone 4	38	339	23	45	18	2	77	133	93	33	1
Wohnzone 5	2	4	317	187	24	3	-	-	1	-	-
Wohnzone 5Z, 6Z, 6D	19	186	1	18	-	7	33	46	59	25	16
Wohnzonen zusammen	141	944	870	686	766	15	170	303	308	114	34
Kernzonen	5	1	28	-	21	-	-	-	-	-	1
Industriezone	22	190	488	-	-	6	23	35	99	27	-
Gewerbezone	1	1	59	35	-	-	1	-	-	-	-
Zonen für öffentliche Bauten	2	4	-	-	-	-	-	2	2	-	-
Freihaltezonen	6	-	20	2	-	-	-	-	-	-	-
Reservezone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waldzone	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewässerzone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

¹ Reine Wohngebäude ² Wohnzweck überwiegend ³ Personal-, Appartement-, Alterswohnheim-, Schwestern- und Studentenhäuser
⁴ Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, übrige einfache Gesellschaften ⁵ Einschliesslich städtischer Stiftungen ⁶ Genossenschaften, Kanton, Bund, andere öffentliche Ersteller, Religionsgemeinschaften, Vereine, private Stiftungen, gemischte Ersteller ⁷ Gemäss Zonenplan 1992 liegen die in der Industriezone gebauten Wohnungen nach dem neusten Zonenplan in den Wohnzonen.

dischen Gebäude, die sehr kleinen Gebäude sowie Gebäudeteile mit eigener Hausnummer.

2001 wurden 1'140 Wohnungen erstellt. Diese Zahl ist niedriger als jene des Vorjahres (1'465), jedoch höher als der zehnjährige Mittelwert (810). Höhere Werte wurden seit 1991 (1'162) nicht mehr registriert.

Die Strukturdaten der im Berichtsjahr fertiggestellten Wohnungen nach Gebäudeart, Zimmerzahl, Ersteller, Finanzierung und Zonenart sind in der Tabelle T2 zusammengestellt.

Gliederung nach Zimmerzahl

Erfreulich ist die Feststellung, dass weiterhin vor allem die Anzahl grössere Wohnungen zulegen konnte. Rund die Hälfte (51.3%) der neuerstellten Wohnungen (585) verfügen über 4 oder mehr Zimmer (2000: 847 bzw. 57.8%). Zudem kamen 340 Dreizimmer-Wohnungen (2000: 297) und 194 mit 2 Zimmern (2000: 203) neu auf den Markt. Bemerkenswert ist die sehr niedrige Zahl von Einzimmer-Wohnungen (21 gegenüber 118 im Vorjahr).

Gliederung nach Gebäudeart

Rund zwei Drittel (2000: rund drei Viertel) der Neubauwohnungen sind in Mehrfamilienhäusern (765) zu finden. Offensichtlich handelt es sich um grössere Gebäude, denn im Durchschnitt trifft es pro

Mehrfamilienhaus 10.5 Wohnungen (Vorjahr: 13.6!). Es wurden nur 16 Einfamilienhäuser erstellt (Vorjahr: 44); die restlichen 359 Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die auch Geschäftsräume enthalten.

Gliederung nach Zonenart

758 Wohnungen oder rund zwei Drittel der neuerstellten Wohnungen befinden sich in den Wohnzonen (2000: knapp 60 Prozent). Dazu kommen 186 oder 16.3% in einer Wohnzone mit Zentrumsfunktionen (Vorjahr: nur 1), rund die Hälfte davon im Quartier Escher Wyss; schliesslich wurden 190 Wohnungen in der Industriezone (alle im Kreis 11) gebaut: Nach dem heutigen Zonenplan liegen diese Wohnungen in Wohnzonen.

Gliederung nach Ersteller und Finanzierung

Rund die Hälfte der neuerstellten Wohnungen (574) können dem privaten Markt zugeordnet werden (2000: rund 85%). Im Berichtsjahr war aber die Produktion durch den sogenannten „geschützten“ Markt absolut wie relativ besonders hoch: 70 Wohnungen wurden durch die Stadt Zürich, 229 durch Baugenossenschaften und 267 durch andere gemeinnützige Eigentümer¹ erstellt (Mittel der 5 letzten Jahre (4, 187 bzw. 27 Wohnungen). Insgesamt 86 Wohnungen erhielten eine öffentliche Finanzbeihilfe bzw. wurden durch die öffentliche Hand erstellt (2000: 92).

¹ Zur Definition siehe Fussnote 3 Tabelle T3.

T3: Neuerstellte Wohnungen nach Ersteller seit 1991

Jahr	im ganzen	natürliche Personen ¹	Aktien- und übrige private Gesellschaften	Pensionskassen	Zusammen	Baugenossenschaften	Stadtgemeinde ²	Übrige ³
1991	1 162	435	285	87	807	147	104	104
1992	562	238	233	-	471	3	-	88
1993	900	281	268	139	688	86	5	121
1994	854	226	89	133	448	12	61	333
1995	630	229	136	30	395	84	112	39
1996	614	258	133	78	469	136	1	8
1997	404	186	91	-	277	86	20	21
1998	787	315	72	5	392	367	-	28
1999	723	257	251	14	522	136	-	65
2000	1 465	590	202	452	1244	209	-	12
Mittel 1991-1995	822	282	202	78	562	66	56	137
Mittel 1996-2000	799	321	150	110	581	187	4	27
2001	1 140	245	250	79	574	229	70	267

¹ Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, übrige einfache Gesellschaften ² Einschliesslich städtischer Stiftungen ³ Genossenschaften, Kanton, Bund, andere öffentliche Ersteller, Religionsgemeinschaften, Vereine, private Stiftungen, gemischte Ersteller.

Etwas weniger auffällig sind die Mutationen bei Umbau und Zweckänderung von Wohnungen (siehe Tabelle T4): So hat unser Amt ermittelt, dass aus solchen Umbauten, ob mit oder ohne Zweckänderung, im Jahr 2001 bei 586 Ab- und 581 Zugängen per Saldo ein Verlust von 5 Wohnungen entstanden ist (Vorjahr: Gewinn von 54 Wohnungen); erfreulicherweise ergab sich dadurch ein Plus von 68 Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern, d.h. die Abnahme erfolgte bei den kleineren Wohnungen.

Durch *Zweckänderung ohne bauliche Veränderung* entstand bei 58 Abgängen und 70 Zugängen per Saldo ein Gewinn von 12 Wohnungen (Vorjahr: 14).

Durch *Abbruch* schliesslich gingen 166 Wohnungen verloren (2000: 182). Fast die Hälfte davon hatten 4 oder mehr Zimmer (2000: fast 70%).

Per Saldo ergibt sich einen Gewinn von 981 Wohnungen (2000: 1'351); fast sechs Zehntel davon sind Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern. Unter Berücksichtigung der Korrekturen beläuft sich der Wohnungsbestand Ende Berichtsjahr auf 188'596 Einheiten, 1'009 Wohnungen oder 0.54% mehr als Ende 2000. Diese Zahlen sowie deren Entwicklung in den letzten 10 Jahren findet man in der nachfolgenden Tabelle T4 sowie in der Tabelle T1.

Woher stammen die Daten?

Neubauten sind prinzipiell bewilligungspflichtig.

Aufgrund der Beschlüsse der Bausektion des Stadtrates ist unser Amt über die Vorhaben orientiert. Meldungen über die Fertigstellungen mit Angaben über die Ausgestaltung (Anzahl Wohnungen, usw.) erhalten wir durch die Architekten oder vom Bauherrn. Um laufend über den Stand der Arbeiten orientiert zu sein, werden diese Anfragen vierteljährlich bis zur Fertigstellung des Baus wiederholt. Die entsprechenden Informationen dienen auch zur Aktualisierung unserer Bestandesdateien über Gebäude und Wohnungen. Bei *Umbauten*, die dem Amt für Baubewilligungen unterstehen, wird der Stand der Arbeiten monatlich beim Eigentümer erfragt. Mutationen werden erst nach Vollendung des Umbaus in unserer Datei aufgenommen. Hinweise über *Zweckänderungen*, soweit diese nicht bewilligungspflichtig sind, erhält unser Amt über Meldungen des Elektrizitätswerks, weil damit in der Regel eine Tarifänderung verbunden ist. Im Anschluss daran wendet sich unser Amt an die Verwaltungen oder Eigentümer und erfragt die neuen Verhältnisse. Oftmals werden bei dieser Gelegenheit auch Unstimmigkeiten in den Registern gefunden, die dann lediglich zu Korrekturen Anlass geben. Solange keine Meldepflicht besteht und unser Amt nicht mit grossem Aufwand Nachforschungen anstellen soll, ist dieses Vorgehen zweckmässig. Allerdings ist auf dieser Basis eine fehlerlose Statistik nicht möglich. Die Meldungen über die *Abbrüche* erhalten wir von der kantonalen Gebäudeversicherung, weil für diese Objekte die bestehende Versicherung aufgelöst wird.

T4: Veränderung des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl in den Jahren 2000 und 2001

Wohnungsgrösse	Abgang		Zugang		Saldo	
	2001	2000	2001	2000	2001	2000
Umbau						
1 bis 2 Zimmer	281	227	234	101	-47	-126
3 Zimmer	131	93	105	138	-26	45
4 und mehr Zimmer	174	87	242	222	68	135
Im ganzen	586	407	581	461	-5	54
Zweckänderung						
1 bis 2 Zimmer	18	21	23	38	5	17
3 Zimmer	14	35	21	20	7	-15
4 und mehr Zimmer	26	19	26	31	0	12
Im ganzen	58	75	70	89	12	14
Neubau bzw. Abbruch						
1 bis 2 Zimmer	34	21	215	321	181	300
3 Zimmer	53	35	340	297	287	262
4 und mehr Zimmer	79	126	585	847	506	721
Im ganzen	166	182	1 140	1 465	974	1 283
Nettoveränderung						
1 bis 2 Zimmer	333	269	472	460	139	191
3 Zimmer	198	163	466	455	268	292
4 und mehr Zimmer	279	232	853	1 100	574	868
Im ganzen	810	664	1 791	2 015	981	1 351

2. Struktur des Wohnungsbestandes

Tabelle T5 zeigt die Struktur des Wohnungsbestandes nach Gebäudeart am 31. Dezember 2001. Im letzten Jahr hat sich der Rückgang der Zahl der Einfamilienhäuser absolut wie relativ fortgesetzt: Diese Häuser stammen zu rund der Hälfte aus der Bauperiode zwischen 1931 und 1950; in der

nächsten Periode von 1951 bis 1970 wurden fast 80% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut. In den letzten 30 Jahren wurden vermehrt Wohnungen in Gebäuden mit Geschäftsnutzungen erstellt (rund 21% zwischen 1971 und 2000); im Berichtsjahr hat sich dieser Trend noch verstärkt.

T5: Wohnungsbestand nach Gebäudeart, Bauperiode und Eigentümerart am 31. Dezember 2001

	Im Gesamten	Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Wohnhäuser mit Geschäfts- räumen	Nutz- bauten
Im Gesamten					
2000	187 587	9 888	122 585	52 518	2 596
2001	188 596	9 843	123 286	52 879	2 588
Veränderung zum Vorjahr in %	0.5	-0.5	0.6	0.7	-0.3
Bauperioden					
vor 1893	9 735	335	2 859	5 934	607
1893 - 1930	47 146	2 855	25 761	17 686	844
1931 - 1950	41 170	5 005	28 053	7 822	290
1951 - 1970	53 466	961	42 275	9 860	370
1971 - 1990	27 785	422	18 387	8 635	341
1991 - 2000	8 154	249	5 186	2 587	132
2001	1 140	16	765	355	4
Eigentümerarten					
Natürliche Personen	93 346	6 052	56 455	29 850	989
Aktien- und übr. private Gesellschaften	25 922	91	15 843	9 306	682
Pensionskassen	10 183	6	7 417	2 702	58
Baugenossenschaften	35 777	3 228	29 628	2 904	17
Stadtgemeinde	12 317	287	7 799	3 919	312
Übrige	11 051	179	6 144	4 198	530

Knapp die Hälfte aller Wohnungen befinden sich im Besitz von natürlichen Personen und knapp ein Fünftel sind Genossenschaftswohnungen (siehe Tabelle T5). Danach kommen die Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften mit einem Anteil von 13.7%. Die übrigen Eigentümergruppen teilen sich die restlichen 17.8%. Im Berichtsjahr erhöhte sich die Zahl der Wohnungen im Stockwerkeigentum mit 412 Einheiten besonders stark (siehe Tabelle T6); rund drei Viertel dieses Zuwachses war das Resultat von Handänderungen: 2001 wurden nur 96 solche Wohnungen neu gebaut (siehe auch Tabelle T2).

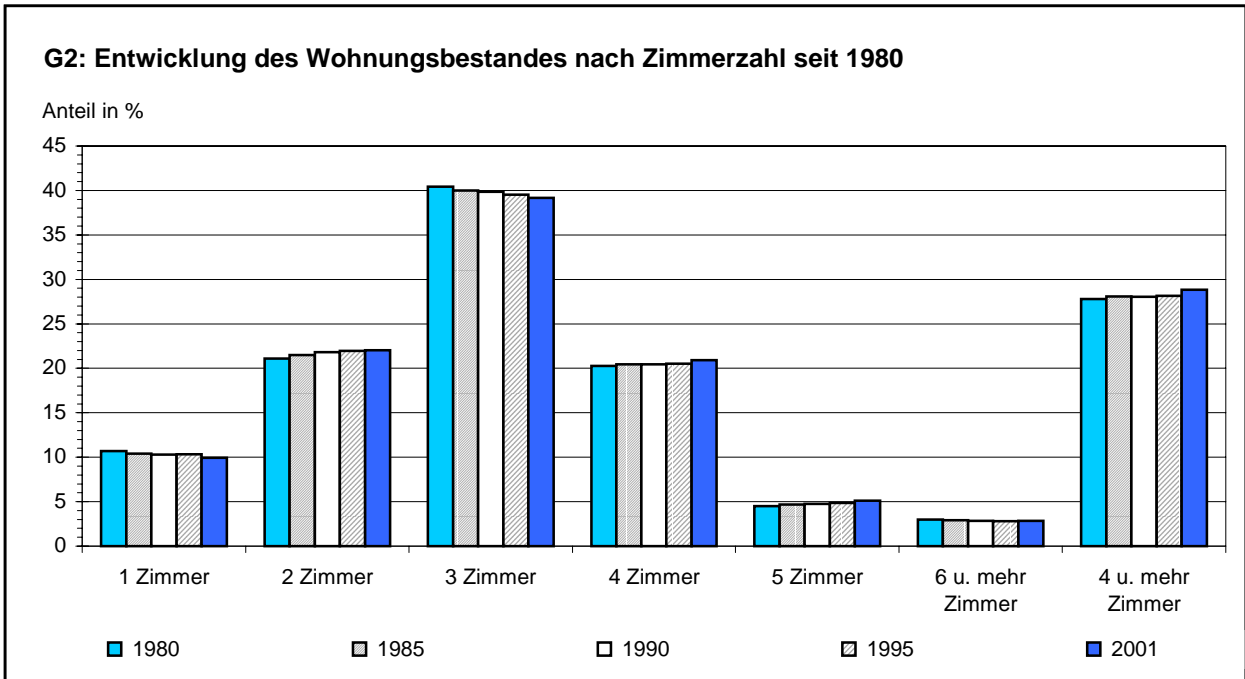
Die Zahl der Einzimmer-Wohnungen hat im Berichtsjahr weiter abgenommen: Während ihr Anteil am Gesamtbestand 1980 noch 10.7% betrug, liegt er heute bei knapp 10% (siehe auch Tabelle T6 und Grafik G2). Immer noch am stärksten vertreten

sind die Dreizimmer-Wohnungen, obwohl seit 1980 ihr Anteil kontinuierlich abgenommen hat (von 40.4% auf 39.2%). Danach kommen die Zweizimmer-Wohnungen: Über alle Perioden hinweg lag deren Wachstum über oder mindestens beim Durchschnitt (im Berichtsjahr); entsprechend hat ihr Anteil am Gesamtbestand zugenommen (von 21.1% im Jahre 1980 auf 22.0%). Bei den grösseren Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern stellt man fest, dass nur in der Periode 1986 bis 1990 ihr Wachstum unter dem Durchschnitt lag. Besonders hoch war die Produktion der Fünfstück-Wohnungen mit Raten von 1.0% bis 1.4% (mit Ausnahme der bereits erwähnten Periode 1986-1990). Auch im Berichtsjahr bestätigte sich diese Tendenz: Die Zahl der grösseren Wohnungen erhöhte sich um 1.1% (Gesamtmittel: 0.5%); bei den Fünfstück-Wohnungen lag die Erhöhung gar bei 2.1%.

T6: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, Stadtkreis, Bauperiode, Eigentümer- und Gebäudeart seit 1980

	Wohnungen im ganzen	Anteil in %		Wohnungen nach Zimmerzahl						Total 4 u.mehr
		2000	2001	1	2	3	4	5	6 u.mehr	
Bestand am Jahresende										
1980	169 310			18 094	35 717	68 465	34 328	7 620	5 086	47 034
1985	174 858			18 221	37 599	69 957	35 783	8 168	5 130	49 081
1990	177 974			18 349	38 797	70 949	36 367	8 426	5 086	49 879
1995	182 986			18 917	40 190	72 350	37 523	8 864	5 142	51 529
2000	187 587			18 865	41 337	73 550	39 103	9 448	5 284	53 835
2001	188 596			18 762	41 559	73 865	39 424	9 643	5 343	54 410
2001	100.00%			9.95%	22.04%	39.17%	20.90%	5.11%	2.83%	28.85%
Zunahme pro Jahr in %										
1981-1985	0.7			0.1	1.1	0.4	0.8	1.4	0.2	0.9
1986-1990	0.4			0.1	0.6	0.3	0.3	0.6	-0.2	0.3
1991-1995	0.6			0.6	0.7	0.4	0.6	1.0	0.2	0.7
1996-2000	0.5			-0.1	0.6	0.3	0.8	1.3	0.6	0.9
2001	0.5			-0.5	0.5	0.4	0.8	2.1	1.1	1.1
Index (1980 = 100)	111.4			103.7	116.4	107.9	114.8	126.5	105.1	115.7
Jahr 2001 nach Stadtkreis										
Kreis 1	3 359	1.80%	1.78%	530	1 007	927	573	225	97	322
Kreis 2	15 306	8.10%	8.12%	1 276	3 159	5 433	3 706	1 061	671	1 732
Kreis 3	23 493	12.50%	12.46%	2 076	6 154	10 390	3 955	735	183	918
Kreis 4	13 388	7.10%	7.10%	1 338	3 430	6 241	2 115	207	57	264
Kreis 5	5 701	3.00%	3.02%	343	1 245	2 529	1 267	257	60	317
Kreis 6	16 097	8.60%	8.54%	1 708	3 101	5 862	3 683	994	749	1 743
Kreis 7	17 841	9.50%	9.46%	1 514	2 993	5 319	4 359	1 906	1 750	3 656
Kreis 8	9 143	4.90%	4.85%	1 154	2 075	3 274	1 775	536	329	865
Kreis 9	23 494	12.40%	12.46%	2 527	5 382	10 062	4 442	866	215	1 081
Kreis 10	19 355	10.30%	10.26%	1 700	4 084	7 687	4 336	1 012	536	1 548
Kreis 11	27 752	14.60%	14.72%	3 214	6 114	10 367	6 118	1 397	542	1 939
Kreis 12	13 667	7.30%	7.25%	1 382	2 815	5 774	3 095	447	154	601
nach Bauperiode										
vor 1893	9 735	5.20%	5.16%	794	2 144	3 090	2 352	860	495	1 355
1893 - 1930	47 146	25.20%	25.00%	1 965	6 903	21 581	11 471	2 852	2 374	5 226
1931 - 1950	41 170	22.00%	21.83%	2 015	10 076	18 114	8 036	1 911	1 018	2 929
1951 - 1970	53 466	28.60%	28.35%	8 773	13 026	20 717	8 930	1 399	621	2 020
1971 - 1990	27 785	14.80%	14.73%	4 796	7 486	7 668	5 791	1 571	473	2 044
1991 - 2000	8 154	4.30%	4.32%	400	1 732	2 347	2 433	915	327	1 242
2001	1 140	-	0.60%	19	192	348	411	135	35	170
nach Eigentümerart										
Natürliche Personen	93 346	49.49%	49.50%	9 483	20 722	33 877	18 862	6 060	4 342	10 402
Aktien- und übrige private Gesellschaften	25 922	13.65%	13.74%	2 960	7 154	9 950	4 678	896	284	1 180
Pensionskassen	10 183	5.50%	5.40%	969	2 509	4 059	2 168	413	65	478
Baugenossenschaften	35 777	19.00%	18.97%	1 640	5 966	17 654	9 131	1 195	191	1 386
Stadtgemeinde ¹	12 317	6.60%	6.53%	2 521	2 394	4 160	2 490	592	160	752
Übrige	11 051	5.80%	5.86%	1 189	2 814	4 165	2 095	487	301	788
<i>Vom Total:</i>										
im Stockwerkeigentum	11 430	5.90%	6.06%	964	2 129	3 557	3 109	1 173	498	1 671
nach Gebäudeart										
Einfamilienhäuser	9 843	5.30%	5.22%	0	30	536	4 007	2 409	2 861	5 270
Mehrfamilienhäuser	123 286	65.30%	65.37%	10 718	27 886	54 188	24 453	4 634	1 407	6 041
Übrige Wohnhäuser	52 879	28.00%	28.04%	7 854	13 214	18 505	10 069	2 363	874	3 237
Nutzbauten	2 588	1.40%	1.37%	190	429	636	895	237	201	438

¹ Einschliesslich städtischer Stiftungen.



3. Entwicklung nach Stadtquartieren

Die Wohnbautätigkeit war im Berichtsjahr am grössten in den Kreisen 9 und 11, vor allem in den Quartieren Oerlikon mit 225 und Altstetten mit 286 Wohnungen (siehe Tabelle T7). In Altstetten handelt es sich zu neun Zehntel um den Bau einer grösseren Siedlung in der Wohnzone 4 durch eine Stiftung; in Oerlikon sind ca. sechs Zehntel der neuen Wohnungen durch eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft erstellt worden und befinden sich in der Industriezone (nach dem Zonenplan 1992).

Ebenfalls erwähnenswert ist – wie im Vorjahr – die rege Bautätigkeit im Kreis 5, insbesondere im Quartier Escher Wyss (Zürich West): Im Berichtsjahr wurden 125 (im Vorjahr gar 351) neue Wohnungen in nur vier grösseren Gebäuden mit je 17 bis 57 Wohnungen fertiggestellt (im Durchschnitt 31.3 Wohnungen pro Gebäude); zu 62.4% handelt es sich um Genossenschaftswohnungen. Gar keine neuen Wohnungen wurden in allen Quartieren des Kreises 1 festgestellt, aber auch in den Kreisen 2, 3, 6, 8 und 12 war die Neubautätigkeit recht flau (maximal 22 neue Wohnungen). Detailliertere Zahlen findet man in der Tabelle T7.

Alle Veränderungen im Wohnungsbestand der Quartiere sind in der Tabelle T8 aufgelistet. Ihr entnehmen wir, dass der Abbruchhammer am stärksten in Oerlikon (60) sowie in den Aussenquartieren Saathen (27) und Albisrieden (34) zugeschla-

gen hat. Grösster Gewinner bei den Umbauten war Alt-Wiedikon (plus 35 Wohnungen), aber auch die Quartiere Unterstrass, Hottingen und Rathaus (mit je 12 bis 19 zusätzlichen Wohnungen). In anderen Quartieren hingegen führte die Umbautätigkeit zu einer Reduktion der Wohnungszahl; dies traf insbesondere für das Quartier Friesenberg mit einem Minus von 61 Wohnungen zu.

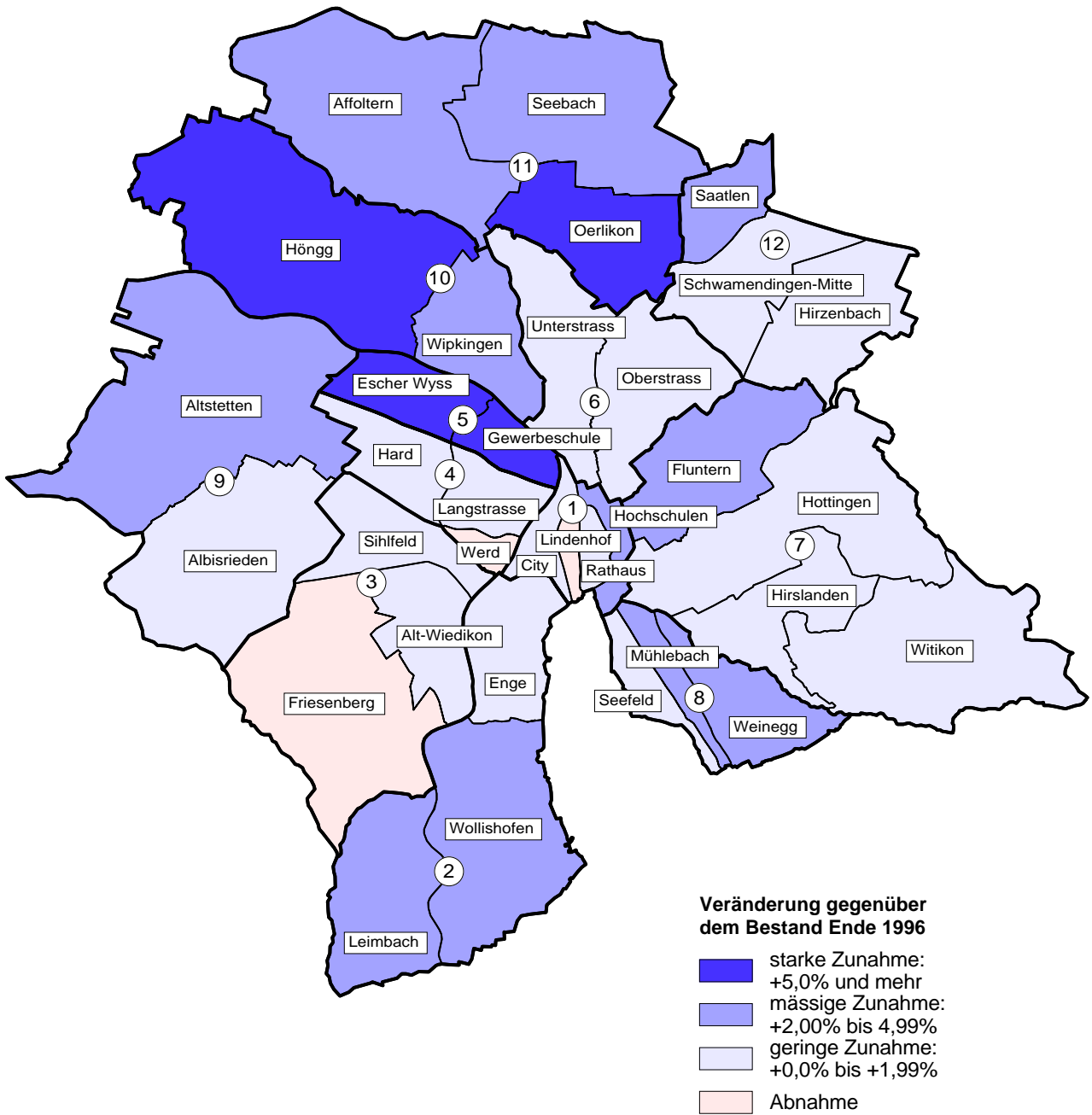
Die in der letzten Spalte der Tabelle T8 eingetragenen relativen Veränderungen innerhalb der letzten 5 Jahre sind in der Karte K1 visualisiert. Die hohen Werte in den Quartieren des Kreises 5 sind nicht nur Ausdruck des dort aktiven Wohnungsbaus, sondern mit eine Folge des an sich geringen Wohnungsbestandes: Im Quartier Escher Wyss (Zürich-West) erhöhte sich der Wohnungsbestand seit 1996 um 40.1% (wovon 8,9% im letzten Jahr); im Quartier Gewerbeschule war das Wachstum etwas ruhiger (9.8% innerhalb von 5 Jahren), aber doch das Zweithöchste nach Escher Wyss. Hohe Werte finden wir zudem in den Quartieren Oerlikon (6.6%), Höngg (5.4%), und Fluntern (3.9%). Geringe Veränderungen (unter 1%) wurden hingegen in den Kreisen 3 und 4 sowie in den Quartieren Oberstrass (0.8%), Seefeld (0.7%), City (0.5%) und Enge (0.1%) registriert. In den Quartieren Friesenberg, Werd und Lindenhof hat die Zahl der Wohnungen sogar abgenommen, vor allem wegen der im Berichtsjahr erfolgten Umbautätigkeit.

T8: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier 2001

Kreis Stadtquartier	Bestand Jahres- anfang	Veränderung durch Bautätigkeit					Gesamt- verän- derung	Bestand Jahresende		Veränderung in Prozent seit	
		Neu- bau	Umbau (Saldo)	Zweck- änderung ¹ (Saldo)	Ab- bruch	Korrektur ²		2001	1996	Vor- jahr	1996
Ganze Stadt	187 587	1 140	-5	12	166	28	1 009	188 596	183 929	0.54	2.54
Kreis 1	3 345	-	14	-	-	-	14	3 359	3 325	0.42	1.02
Rathaus	1 894	-	19	1	-	-1	19	1 913	1 880	1.00	1.76
Hochschulen	300	-	1	-	-	-	1	301	292	0.33	3.08
Lindenhof	749	-	-6	1	-	1	-4	745	755	-0.53	-1.32
City	402	-	-	-2	-	-	-2	400	398	-0.50	0.50
Kreis 2	15 280	9	1	4	3	15	26	15 306	15 027	0.17	1.86
Wollishofen	8 514	4	4	2	3	13	20	8 534	8 306	0.23	2.75
Leimbach	2 168	-	-	-	-	-	-	2 168	2 123	-	2.12
Enge	4 598	5	-3	2	-	2	6	4 604	4 598	0.13	0.13
Kreis 3	23 510	12	-25	7	-	-11	-17	23 493	23 375	-0.07	0.50
Alt-Wiedikon	8 195	12	35	-1	-	-	46	8 241	8 145	0.56	1.18
Friesenberg	4 198	-	-61	-	-	-	-61	4 137	4 164	-1.45	-0.65
Sihlfeld	11 117	-	1	8	-	-11	-2	11 115	11 066	-0.02	0.44
Kreis 4	13 365	31	-15	2	-	5	23	13 388	13 309	0.17	0.59
Werd	1 920	-	-7	1	-	-	-6	1 914	1 930	-0.31	-0.83
Langstrasse	5 033	27	-4	-	-	5	28	5 061	5 033	0.56	0.56
Hard	6 412	4	-4	1	-	-	1	6 413	6 346	0.02	1.06
Kreis 5	5 581	125	1	2	-	-8	120	5 701	4 982	2.15	14.43
Gewerbeschule	4 609	30	1	2	-	1	34	4 643	4 227	0.74	9.84
Escher Wyss	972	95	-	-	-	-9	86	1 058	755	8.85	40.13
Kreis 6	16 080	17	8	-	10	2	17	16 097	15 854	0.11	1.53
Unterstrass	10 913	17	12	-1	10	2	20	10 933	10 731	0.18	1.88
Oberstrass	5 167	-	-4	1	-	-	-3	5 164	5 123	-0.06	0.80
Kreis 7	17 750	70	26	-1	6	2	91	17 841	17 509	0.51	1.90
Fluntern	3 597	-	-1	-	2	3	-	3 597	3 462	-	3.90
Hottingen	5 289	1	15	-	1	-1	14	5 303	5 247	0.26	1.07
Hirslanden	3 727	21	9	-1	-	1	30	3 757	3 704	0.80	1.43
Witikon	5 137	48	3	-	3	-1	47	5 184	5 096	0.91	1.73
Kreis 8	9 123	21	3	-6	-	2	20	9 143	9 004	0.22	1.54
Seefeld	3 459	9	-1	-2	-	2	8	3 467	3 442	0.23	0.73
Mühlebach	3 267	12	5	-5	-	-	12	3 279	3 212	0.37	2.09
Weinegg	2 397	-	-1	1	-	-	-	2 397	2 350	-	2.00
Kreis 9	23 214	328	-10	-2	36	-	280	23 494	22 862	1.21	2.76
Albisrieden	8 872	42	1	-2	34	1	8	8 880	8 746	0.09	1.53
Altstetten	14 342	286	-11	-	2	-1	272	14 614	14 116	1.90	3.53
Kreis 10	19 280	97	-4	-1	17	-	75	19 355	18 610	0.39	4.00
Höngg	10 843	97	-9	-2	3	-1	82	10 925	10 365	0.76	5.40
Wipkingen	8 437	-	5	1	14	1	-7	8 430	8 245	-0.08	2.24
Kreis 11	27 402	408	-2	6	64	2	350	27 752	26 654	1.28	4.12
Affoltern	8 771	97	3	-1	-	2	101	8 872	8 583	1.15	3.37
Oerlikon	9 630	225	-	7	60	-1	171	9 801	9 194	1.78	6.60
Seebach	9 001	86	-5	-	4	1	78	9 079	8 877	0.87	2.28
Kreis 12	13 657	22	-2	1	30	19	10	13 667	13 418	0.07	1.86
Saatlen	2 761	22	-	-	27	-	-5	2 756	2 690	-0.18	2.45
Schwamendingen-M.	5 519	-	-4	1	3	-1	-7	5 512	5 408	-0.13	1.92
Hirzenbach	5 377	-	2	-	-	20	22	5 399	5 320	0.41	1.48

¹ Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume und umgekehrt ohne bauliche Massnahme (Saldo) ² Infolge laufender Datenbankbereinigungen werden stets Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen.

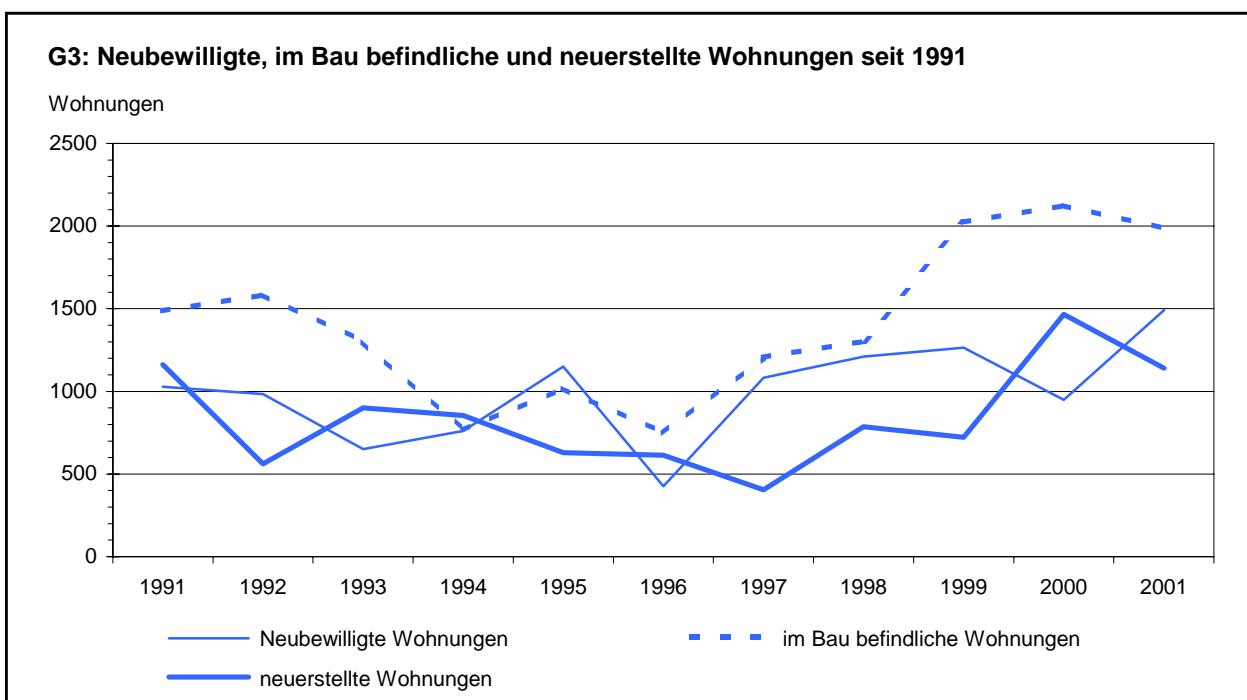
K1: Veränderung des Wohnungsbestandes von Ende 1996 bis Ende 2001



4. Aussichten für den Wohnungsbau 2002 auf Stadtgebiet

Für die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Wohnungsbaus in der Stadt Zürich lassen sich Anhaltspunkte aus dem baulichen Überhang, d.h. aus der Zahl aller im Laufe eines Jahres neubewilligten, der bewilligten, aber am Jahresende noch nicht angefangenen und vor allem aus der Zahl der am Jahresende im Bau stehenden Wohnungen gewinnen. Wie die unterstehende Abbildung G3 und die Tabelle T9 zeigen, wurde im Laufe des Jahres 2001 für 1'492 Wohnungen eine neue Baubewilligung erteilt; so hohen Zahlen wurden seit 1980 nie mehr erreicht.

Der Bestand aller bewilligten, aber am 31. Dezember 2001 noch nicht im Bau stehenden Wohnungen belief sich auf 1'589 Einheiten, gleich 244 Wohnungen weniger als vor Jahresfrist. Dafür erreicht die Zahl der Ende Dezember im Bau befindlichen Wohnungen mit 1'987 Einheiten, wenn auch nicht mehr den Spitzenwert des letzten Jahres (2'125), so doch einen Wert, der seit 1983 nicht mehr überschritten worden ist! Diese Gegebenheiten lassen erwarten, dass im Jahre 2002 die Wohnungsproduktion weiter über 1'000 Einheiten liegen wird.



T9: Neubewilligte, bewilligte noch nicht angefangene sowie im Bau befindliche Wohnungen seit 1991

Jahr	Im Jahr neubewilligte Wohnungen	Bewilligte, am Jahresende noch nicht angefangene Wohnungen	Am Jahresende im Bau befindliche Wohnungen
1991	1 029	1 599	1 487
1992	983	1 908	1 585
1993	651	1 941	1 302
1994	762	2 379	764
1995	1 151	2 540	1 019
1996	426	2 265	748
1997	1 082	2 423	1 206
1998	1 210	2 731	1 304
1999	1 265	2 533	2 023
2000	949	1 833	2 125
2001	1 492	1 589	1 987

5. Preise der im Freihandkauf umgesetzten Grundstücke

Im Berichtsjahr fand ein reger Grundstückshandel statt (siehe Tabelle T10): Es wurde eine fast um ein Viertel grössere Fläche im Freihandkauf umgesetzt als vor einem Jahr; die Aktivität war vor allem in der Wohnzone 3 sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen sehr hoch (mit Erhöhungen von über 70%). In diesem Zusammenhang sei daran erinnert, dass die Zoneneinteilung immer noch auf der Bau- und Zonenordnung 1992 basiert und dass in den damaligen Industrie- und Gewerbebezonen inzwischen auch Wohnnutzungen möglich geworden sind.

Je nach Zonenart sind die durchschnittlichen Preise pro m² sehr unterschiedlich: Weiterhin sind sie am höchsten in den Kernzonen (Fr. 17'380 pro m²); in den Kreisen 1 und 2 erreichten sie einen Mittelwert von mehr als 30'000 Fr. pro m². Am tiefsten sind sie hingegen in den Industrie- und Gewerbebezonen mit einem Durchschnittspreis von Fr. 1'795 pro m². In den Wohnzonen 4 bis 6 variiert der Mittel zwischen Fr. 5'375 und Fr. 8'311, d.h. er liegt mehr als doppelt so hoch als in den Wohn-

zonen 2 und 3 (Fr. 2'414 bzw. 2'578 pro m²). Im Berichtsjahr lag der Quadratmeterpreis für Wohnzonen in den Kreisen 6, 7 und 8 deutlich über dem Durchschnitt. Diese Angaben sind jedoch mit Vorsicht zu interpretieren, denn sie enthalten auch den Gebäudewert und zudem sind sie stark von der Qualität der einzelnen im entsprechenden Jahr gehandelten Grundstücke abhängig. Die Zahlen beruhen auf einer Auswertung der Handänderungsanzeigen der Grundbuchämter auf dem Stadtgebiet.

In der Tabelle T11 und der Abbildung G4 findet man auch eine Übersicht über die Entwicklung der Quadratmeterpreise für die im Freihandkauf gehandelten Grundstücke nach Bebauungs- und Zonenart seit 1991. Seit diesem Zeitpunkt sind die Preise von bebauten Grundstücken in den Wohnzonen um fast ein Drittel, in den Kernzonen um fast 50% gestiegen; im gleichen Zeitraum stieg der Zürcher Index der Konsumentenpreise um nur 15.5%; in den beiden Zonentypen ist aber die Rezession der Jahre 1994 bis 1998 auf dem Immo-

T10: Flächen und Preise der im Freihandkauf umgesetzten bebauten Grundstücke nach Kreis und Zonenart ¹

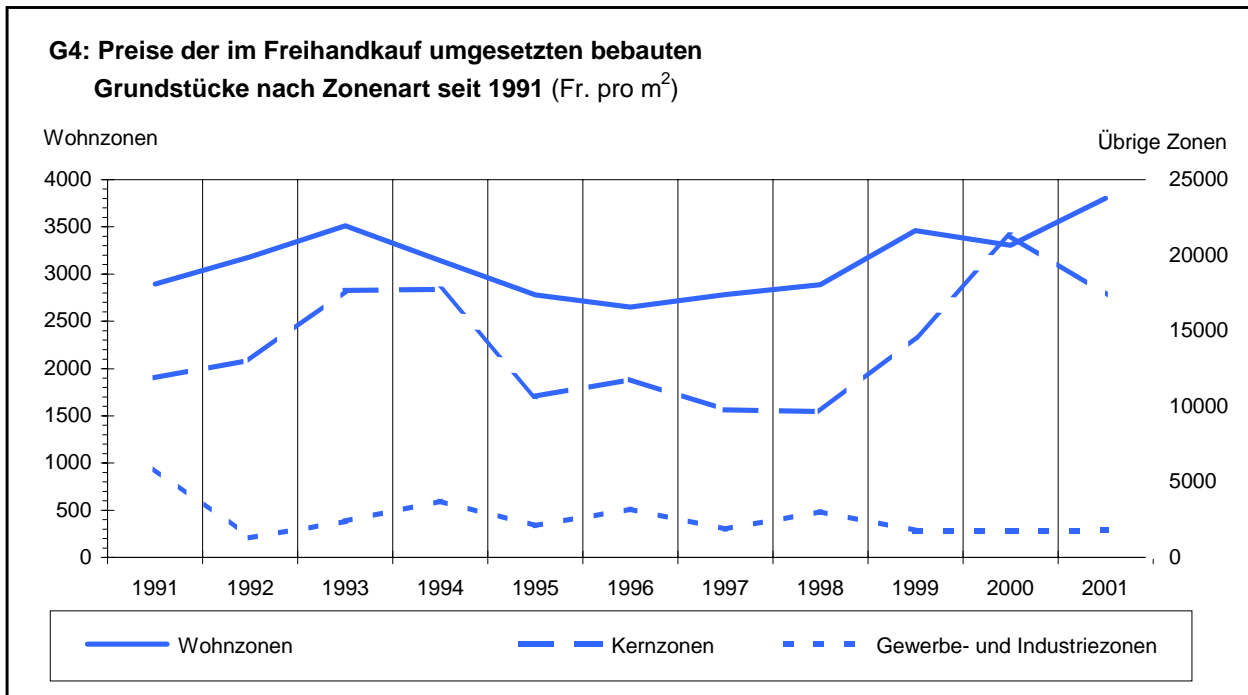
	Wohnzonen					Arbeitszonen	
	2	3	4	5	5Z, 6Z, 6D ²	Kernzonen	Industrie + Gewerbe
Gehandelte Flächen (m²)							
1999	192 765	160 079	89 258	17 197	131 273	32 394	192 092
2000	197 732	97 422	32 184	10 732	87 883	27 757	83 013
2001	195 628	150 578	29 462	18 290	79 865	40 644	147 482
Veränderung zum Vorjahr in %	-1.1	54.6	-8.5	70.4	-9.1	46.4	77.7
Preise, einschliesslich Gebäudewert (Fr. pro m²)							
Ganze Stadt							
1999	2 206	2 733	3 295	7 594	5 769	14 585	1 780
2000	2 335	3 056	5 394	6 175	4 636	21 316	1 767
2001	2 414	2 578	6 080	5 376	8 311	17 380	1 795
Veränderung zum Vorjahr in %	3.4	-15.6	12.7	-12.9	79.3	-18.5	1.5
Kreis 1							
	-	-	-	-	-	36 117	-
Kreis 2							
	2 067	2 436	5 587	5 238	-	30 088	-
Kreis 3							
	3 176	2 485	4 398	5 011	6 309	-	2 009
Kreis 4							
	-	-	6 000	6 197	16 822	7 689	-
Kreis 5							
	-	-	-	9 861	6 072	3 508	11 551
Kreis 6							
	3 095	4 351	5 775	-	9 085	-	-
Kreis 7							
	2 730	3 551	6 736	10 386	-	5 926	-
Kreis 8							
	5 813	3 909	29 970	7 492	8 758	4 642	-
Kreis 9							
	1 211	1 808	2 314	2 343	6 425	1 579	4 274
Kreis 10							
	2 397	3 248	5 502	-	6 073	6 915	-
Kreis 11							
	1 580	2 459	2 887	-	5 206	-	1 255
Kreis 12							
	1 325	1 880	2 451	-	-	2 087	-

¹ Gemäss Zonenplan 1992 ² Wohnzonen 5 und 6 mit Zentrumsfunktionen bzw. Dienstleistungszonen Kursiv: Einzelwert.

lienmarkt deutlich erkennbar: Im gleichen Zeitraum war die Zürcher Teuerung nur schwach, jedoch nur im Jahre 1998 ging der Zürcher Index der Konsumentenpreise leicht zurück. Die Entwicklung der Preise in den Gewerbe- und Industriezonen deutet nicht auf eine rege Nachfrage hin: Seit drei Jahren

schwankt ihr Quadratmeterpreis zwischen Fr. 1'767 und Fr. 1'795, d.h. er erreicht nur rund ein Zehntel bzw. die Hälfte der Preise, die für Kern- bzw. für Wohnzonen bezahlt werden.

Catherine Pelli



T11: Preise der im Freihandverkauf umgesetzten Grundstücke nach Bauungs- und Zonenart seit 1991

Jahr	bebaut ¹						unbebaut Fr. pro m ² Wohn- zonen
	Fr. pro m ²			1991 = 100			
	Wohn- zonen	Kern- zonen	Gewerbe und Industriezonen	Wohn- zonen	Kern- zonen	Gewerbe und Industriezonen	
1991	2 894	11 889	5 850	100.0	100.0	100.0	1 294
1992	3 184	13 086	1 289	110.0	110.1	22.0	1 336
1993	3 512	17 656	2 401	121.4	148.5	41.0	1 156
1994	3 143	17 737	3 737	108.6	149.2	63.9	1 405
1995	2 780	10 676	2 092	96.1	89.8	35.8	1 065
1996	2 649	11 782	3 192	91.5	99.1	54.6	1 003
1997	2 783	9 777	1 864	96.2	82.2	31.9	1 115
1998	2 887	9 661	3 023	99.8	81.3	51.7	1 014
1999	3 462	14 585	1 780	119.6	122.7	30.4	1 493
2000	3 303	21 315	1 767	114.1	179.3	30.2	1 193
2001	3 802	17 380	1 795	131.4	146.2	30.7	965

¹ Einschliesslich Gebäudewert.

Verzeichnis der Tabellen und Grafiken

Tabellen

T1:	Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes seit 1991	2
T2:	Neuerstellte Gebäude und Wohnungen nach Gebäudeart, Ersteller, Finanzierung und Zonenart seit 1998	3
T3:	Neuerstellte Wohnungen nach Ersteller seit 1991	4
T4:	Veränderung des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl in den Jahren 2000 und 2001	5
T5:	Wohnungsbestand nach Gebäudeart, Bauperiode und Eigentümerart am 31. Dezember 2001	6
T6:	Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, Stadtkreis, Bauperiode, Eigentümer- und Gebäudeart seit 1980	7
T7:	Neuerstellte Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartier 2001	9
T8:	Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier 2001	10
T9:	Neubewilligte, bewilligte noch nicht angefangene sowie im Bau befindliche Wohnungen seit 1991	12
T10:	Flächen und Preise der im Freihandkauf umgesetzten bebauten Grundstücke nach Kreis und Zonenart	13
T11:	Preise der im Freihandverkauf umgesetzten Grundstücke nach Bebauungs- und Zonenart seit 1991	14

Grafiken

G1:	Veränderung des Wohnungsbestandes durch Bautätigkeit seit 1992	1
G2:	Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl seit 1980	8
G3:	Neubewilligte, im Bau befindliche und neuerstellte Wohnungen seit 1991	12
G4:	Preise der im Freihandkauf umgesetzten bebauten Grundstücke nach Zonenart seit 1991	14

Karte

K1:	Veränderung des Wohnungsbestandes von Ende 1996 bis Ende 2001	11
-----	---	----

